

## Recht maakt krom

Stel dat uw huis op verontreinigde grond staat. De verontreiniging wordt doeltreffend en volgens de regels gesaneerd. Deskundigen verklaren dat er geen gezondheidsrisico's (meer) zijn. En toch bent u bang. Want u verwacht dat juist het gegeven dat uw huis op vervuilde grond heeft gestaan de waarde en de verkoopbaarheid ervan zal doen dalen.

Dat noemt Bas van der Griendt 'het stigmaeffect', zijnde 'de waardedruk of het prijsverschil voor woningen in vervuilde staat ten opzichte van diezelfde of vergelijkbare woningen in niet-vervuilde staat' voor zover dat niet wordt veroorzaakt door de kosten van de sanering. De grootte van dat effect en de factoren die het beïnvloeden, is het onderwerp van dit boek.

De auteur schreef eerder hét standaardwerk over het taxeren van vervuild vastgoed. Zijn proefschrift Grond voor zorg borduurt daarop voort met een onderzoek naar het stigma-effect, iets dat tot dusver weinig aandacht heeft gekregen. Het belang voor lezers van Binnenlands Bestuur ligt niet alleen in het stigma-effect zelf - wat zou dat kunnen betekenen voor de aantrekkelijkheid van een woonwijk? - maar ook in de conclusies over de oorzaken ervan. Want juist het handelen van provincies en gemeenten beïnvloedt het stigma-effect. Hoe is van der Griendt tot die conclusie gekomen?

De auteur heeft de verkoopgegevens van woningen in een aantal gifwijken gedetailleerd geanalyseerd. Het begint - het zal niet verbazen - met Lekkerkerk. Het voortvarende optreden van de overheid - onteigening van alle woningen, sanering, verkopen - heeft ervoor gezorgd dat de eigenaars geen waardeverlies hebben geleden ten opzichte van de prijsontwikkeling in de rest van Lekkerkerk. Media-aandacht - en die was er veel - heeft geen gevolgen op de woningprijzen gehad, omdat de gemeente zo snel alle woningen heeft opgekocht. Een blijvend stigma-effect is niet waarneembaar.

Het assertieve optreden van de gemeente Lekkerkerk was mogelijk vanwege het ontbreken van regels voor bodemonderzoek en -sanering. Van der Griendt heeft drie andere gevallen onderzocht, alle na invoering van wettelijke regels, juist om de effecten van die regels te kunnen onderzoeken. Twee van die wijken liggen in Maassluis: Steendijkpolder-Zuid en Noord Nieuwlandsepolder-Zuid. In beide is soortgelijke bodemvervuiling ontdekt, min of meer tegelijkertijd, en ook de sanering was vrijwel identiek. In geen van de twee wijken is een blijvend stigma-effect waar te nemen als de prijsontwikkeling met die van Maassluis als geheel wordt vergeleken. Toch is er een verschil op de korte termijn: bij Steendijkpolder-Zuid daalden de prijzen ten opzichte van Maassluis in de fase van het nader onderzoek en het saneringsonderzoek, in Nieuwlandsepolder-Zuid niet. Dat wordt verklaard door de grote media-aandacht in Steendijkpolder-Zuid, aandacht die de bewoners zelf hebben opgewekt. Waarschijnlijk, zegt de auteur, hebben de bewoners hun eigen glazen ingegooid.

Van der Griendt deed eveneens onderzoek naar de verkoop van woningen in de wijk Raambuurt in Deventer. Ook hier is de prijsontwikkeling hetzelfde als in de gemeente als geheel en is er geen sprake van een blijvend stigma-effect. Maar vier jaar lang vonden er geen transacties plaats en viel er dus geen prijsontwikkeling te onderzoeken. Die kopersstaking was het gevolg van onenigheid tussen gemeente en provincie enerzijds en Vrom anderzijds over

de regels. De storting van de woningmarkt - een totale stilstand - heeft niets met het stigma-effect te maken, wel met het overheidshandelen.

## Wet

Het laatste deel van het empirisch onderzoek maakt gebruik van artikel 55 van de wet Bodembescherming, die regelt dat 'beschikkingen, meldingen en bevelen' onder de wet Bodembescherming kadastraal moeten worden geregistreerd. Sinds de invoering in 1995 tot 1 januari 2006 zijn 135.000 woningen (twee procent van de totale voorraad) als zodanig geregistreerd. De vastgoedwereld verwachtte hiervan een scherpe daling in de waarde van geregistreerde objecten. Maar wat zijn de wérkelijke gevolgen van de registratie? Een databestand van 2900 'woningen met aantekening' die via de NVM tussen begin 2000 en eind 2004 zijn verkocht, is geanalyseerd. Prijzen, doorlooptijd en terugtrekkingen zijn vergeleken met woningen zonder aantekeningen, onderscheiden naar provincie. Er is geen verschil in mobiliteit gevonden, wel lag de prijs van woningen met aantekening gemiddeld vijf procent lager. Maar is dit het gevolg van de aantekening, zoals van der Griendt veronderstelt, of is het dat de woningen op dergelijke bodems gemiddeld goedkoper zijn vanwege grootte of bouwjaar of iets dergelijks?

De grote waarde van dit boek voor de praktijk ligt in de empirische bevindingen. Geruststellend is dat er bij woningen op vervuilde of (gedeeltelijk) gesaneerde grond geen blijvend stigma-effect is: na rekening met de saneringskosten te hebben gehouden, is er geen verder effect op de waarde. De kortetermijneffecten zijn echter ook belangrijk en worden sterk beïnvloed door het handelen van de overheid. De meest kritische stappen zijn het nader onderzoek en het saneringsplan. Hoe sneller de formele besluitvorming hierover plaatsvindt, hoe geringer de nadelige effecten voor de prijs en de verkoopbaarheid van de woningen.

Dezelfde conclusie zou kunnen gelden bij het aangaan van andere risico's, zoals het aanwijzen van noodoverloopgebieden. Onzekerheid is slecht voor de markt. Helaas scheppen onze publiekrechtelijke procedures eerder onzekerheid dan zekerheid.

---

Bas van der Griendt, *Grond voor zorg: stof tot nadenken*, 2007, Utrecht, Stili Novi, ISBN 97 89078 09407 4.

Barrie Needham is emeritus hoogleraar planologie aan de Radboud Universiteit Nijmegen.